

Informationsärende – Temporära bostäder

Beskrivning

Arrendeansvisning för Temporära bostäder i Frihamnen lades ut på fastighetskontorets hemsida vecka 4 i anslutning till att Göteborgs Stad hade en pressträff om temporära bostäder, se presentation i Bilaga 1. Arrendeansvisningen håller också på att översättas till engelska och kommer inom kort att läggas ut på en EU-sida om upphandlingar. Beslut om tilldelning av lotterna planeras till styrelsemötet den 22 april.

Bilagor

Bilaga 1. Presentation Temporära bostäder, delområde Frihamnen

Bilaga 2. Prospekt Uthyses: Nio byggrätter för temporära bostäder, mitt i Göteborg



Göteborgs
Stad

ÄLVSTADEN

Temporära bostäder, delområde Frihamnen

2016-01-26
Älvstranden Utveckling AB

Arrendeanvisning - Frihamnen

ÄLVSTADEN



Nio byggrätter – 6 st på Kvillepiren, 2 st i Lundbyhamnen samt en på Lundbykajen. Marken arrenderas under 15 år.

Ca 650 bostäder

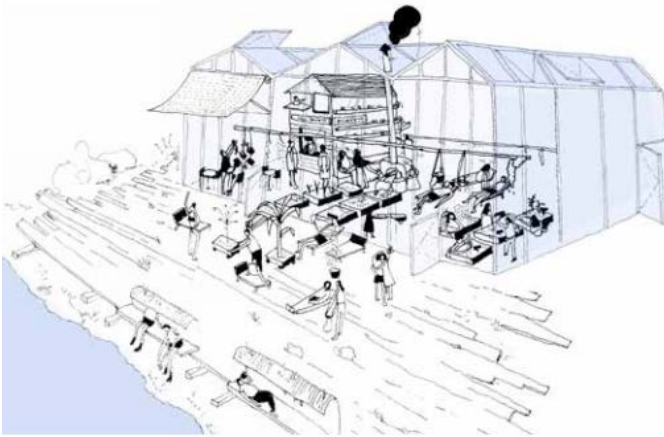
För att skapa en social blandning i området byggs bostäder för tre olika kategorier;

- 1/3 Studentbostäder
- 1/3 Nyanlända (genomgångsbostäder för barnfamiljer och mindre boenden för ensamkommande flyktingbarn)
- 1/3 Företagsbostäder

samt ett antal mindre verksamhetslokaler i bottenvåningar

INFRASTRUKTUR OCH "ALLMÄN PLATS"

ÄLVSTADEN



Green House / common kitchen community center

Anläggs av Älvstranden Utveckling och förvaltas av en "samfällighet" där de blivande aktörerna ingår.

Exempel på åtgärder;

- Försörjningssystem (VA, fjärrvärme, el)
- Gata, gång- och cykelväg
- Belysning
- Rekreativsområde och gemensamhetsbyggnad
- Pontonbrygga mellan Kvillepiren och Kajskjul 122



Fördelar – placering i Frihamnen



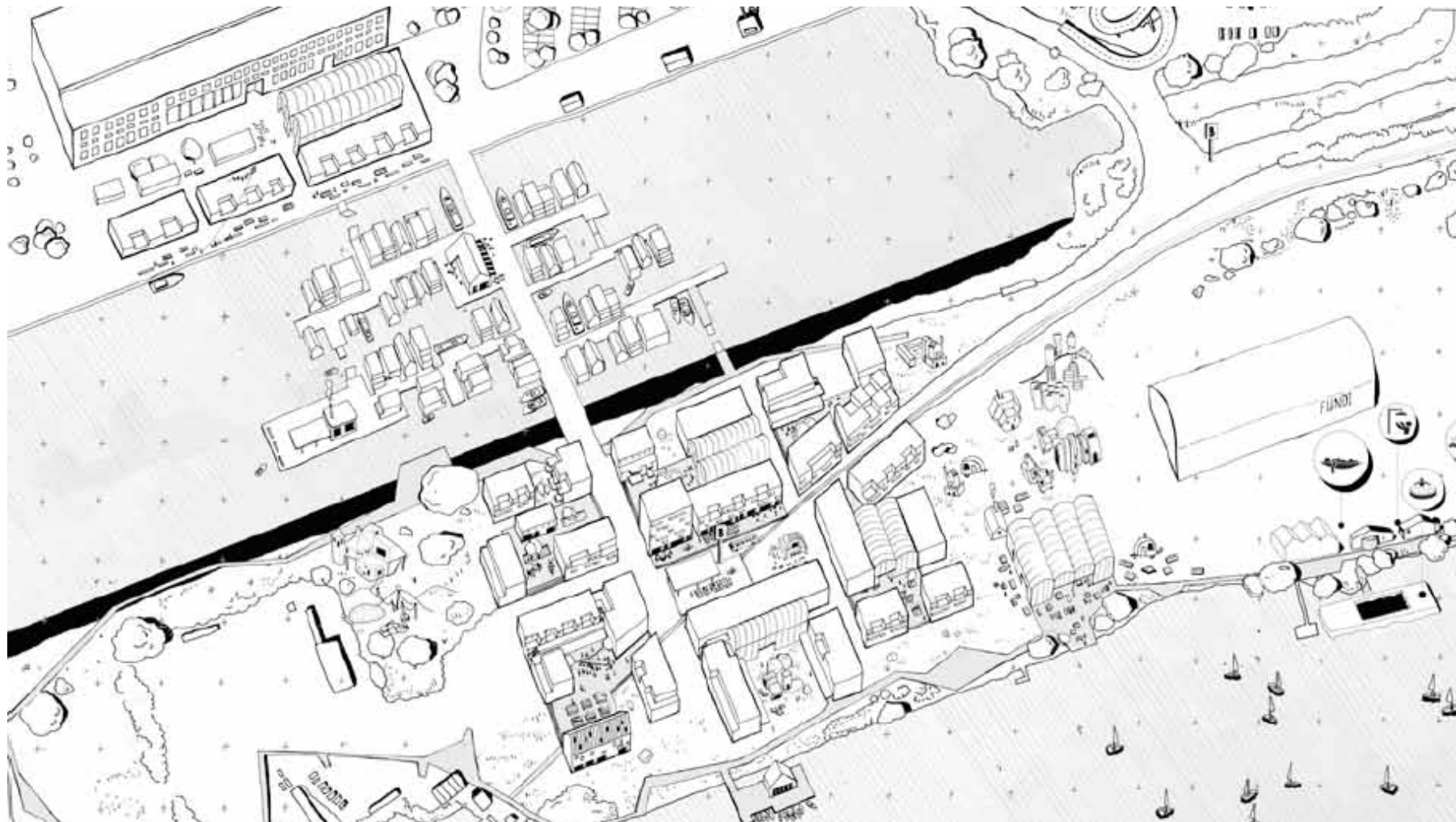
- Utförda investeringar i bussdragnings, badkultur, lekskulptur optimeras och skapar kvaliteter
- Park som gemensam mötesplats utvecklas vidare ut på Kvillepiren genom den tillfälliga bebyggelsen
- Underlag för offentlig service, stadsliv och affärsverksamheter inom Frihamnens första etapp stärks genom ökat lokalt underlag

Visionsskiss RaumlaborBerlin

ÄLVSTADEN



Göteborgs
Stad



TIDPLAN

ÄLVSTADEN

Göteborgs
Stad

”Arrendeanvisning” läggs ut på FK:s hemsida 28 januari. Sista svarsdag 17 mars

Inkomna svar utvärderas i månadsskiftet mars/april. Tilldelning av lotter till aktörer 22 april.

Projektering av infrastruktur och ”allmän plats” påbörjas inom kort. Dessa arbeten planeras att påbörjas i april.

Första etableringen av bostäder, under 2016.

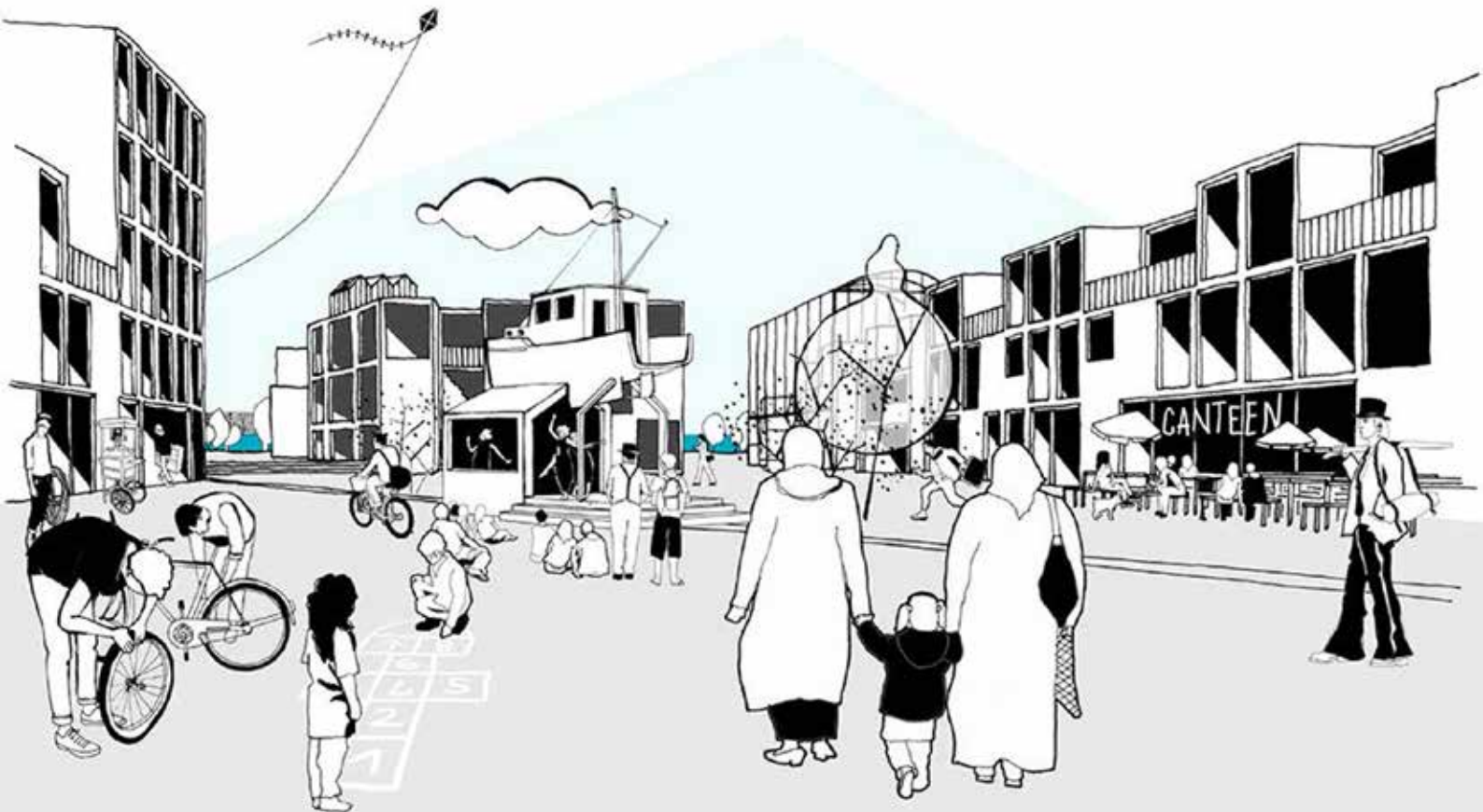


Göteborgs
Stad

ÄLVSTADEN

UTHYRES:

Nio byggrätter för temporära
bostäder, mitt i Göteborg



Innehållsförteckning

1. Var med och bygg nya Frihamnen	5		
2. Vision Älvstaden	6		
2.1 Stärka kärnan	6		
2.2 Möta vattnet	6		
2.3 Hela staden	7		
3. Målbild för Frihamnsområdet	8		
3.1 Att bygga snabbt är att bygga smart	8		
3.2 En tät och socialt hållbar bebyggelse	8		
4. Erbjudande	11		
4.1 Omfattning	11		
4.2 Område	11		
4.3 Kommunikation	11		
4.4 Fördelning och volym	13		
5. Att bygga Frihamnen	14		
5.1 Driftskostnader och samverkan	15		
5.1.1 Arbetskostnad	15		
5.1.2 Hyresnivåer	15		
5.1.3 Förvaltning	15		
5.1.4 Driftkostnader	15		
5.1.5 Samverkan för utbyggnad av området	16		
5.2 Tekniska förutsättningar	19		
5.2.1 Laster	19		
5.2.2 Sättningar	19		
5.2.3 Markmiljö	19		
5.2.4 Teknisk försörjning	20		
5.2.5 Marknivå högvattennivå	20		
5.2.6 Byggnation på vatten	20		
5.2.7 Infrastruktur	20		
5.2.8 Parkering	20		
5.2.9 Byggrätter	21		
5.3 Detaljering över byggrätter	22		
5.3.1 Plan- och Bygglagen	22		
5.3.2 Byggnadskrav studentbostäder	24		
5.3.3 Byggnadskrav flyktingbostäder	25		
5.3.4 Byggnadskrav företagsbostäder	25		
		6. Ansökan	27
		6.1 Bilagsdel	27
		6.1.1 Kompetens	27
		6.1.2 Projektidé	27
		6.1.3 Genomförande	28
		6.1.4 Hållbarhet och innovation	28
		7. Bedömningskriterier	29
		7.1 Arrendeanvisningsmetod	29
		Bilagor	30
		Bilaga 1	31
		Bilaga 2	32
		Bilaga 3	33



1. Var med och bygg nya Frihamnen

Frihamnen är ett viktigt område när Göteborgs stadskärna växer. Staden ska bindas samman över älven och Frihamnen ska utvecklas till en citynära blandstad och en tillåtande plats för alla. Här finns en unik möjlighet att forma en helt ny stadsdel från grunden, mitt i stan. Området är en del av den framtida Älvstaden och visionen om att hela staden, stärka kärnan och möta vattnet.

Att arbeta med temporära lösningar är en strategi för utvecklingen av Frihamnen, vilket visat sig vara ett lyckat koncept. I Jubileumsparken har nu en rollerderbybana, odlingslotter, bastu och Göteborgs första stadsbad i älven etablerats. Parken är ett resultat av ett helt nytt sätt att jobba med stadsutveckling, där man provar sig fram och tillsammans med medborgarna fyller området med innehåll. På så vis etableras det gemensamma rummet först och stadsdelen kan byggas kring en levande och etablerad plats. Göteborgs Stad strävar efter att uppnå mångfald i boendet genom en variation av upplåtelseformer, hustyper, lägenhetsstorlekar och prisbilder såväl inom det aktuella området, i stadsdelen och staden som helhet.

Vi söker nu aktörer som vill vara med i denna byggprocess och som kan bidra med erfarenhet, kompetens och nya innovativa lösningar.

2. Vision Älvstaden

Frihamnen är en del av Nordens största stadsutvecklingsprojekt, som för att förverkligas, ska ta avstamp i Vision Älvstaden. Vi ska skapa ett hållbart Göteborg – öppet för världen, genom att stärka kärnan, möta vattnet och hela staden. Här följer ett utdrag ur visionen som går att läsa i sin helhet på alvstaden.se

2.1 Stärka kärnan

Älvstaden ligger mitt i den regionala kärnan. Genom att bygga en inkluderande, tät och blandad stad med ett flertal knutpunkter ska innerstaden växa över älven. Med en stark kärna stimulerar vi en utveckling mot en alltmer diversifierad och robust ekonomi som på sikt kan stärka hela Västsverige inför framtida utmaningar.

Älvstaden ska bli inkluderande, tät, blandad och grön. Här ska en attraktiv stadsmiljö med bra kommunikationer, god service, gröna platser, ett brett utbud av arbetsplatser, bostäder, service och aktiviteter växa fram. Älvstaden ska attrahera människor och verksamheter till Göteborg, såväl nationellt som internationellt.



Visionsskiss RaumlaborBerlin

2.2 Möta vattnet

Livet vid och på vattnet ska växa sig allt starkare i takt med att Älvstaden utvecklas. Stråk, gator och grönstruktur behöver utformas så att de ökar tillgängligheten längs med och till vattnet, och kopplar an till färjor och broar som går mellan älvstränderna.

Vi ska etablera obrutna gång- och cykelstråk längs båda älvstränderna. Älven ska lätt kunna nås från omgivande stadsdelar. Barriärer i form av vägar, järnvägar och stora oanvända och avstängda ytor längs med vattnet ska byggas bort och omgestaltas. Mötesplatser och aktiviteter ska locka oss till att röra oss längs med och på vattnet. Gränsen mellan vatten och land ska lösas upp, så att staden växer ut i vattnet och vattnet kommer in i staden.

Älven ska göras tillgänglig och användbar för alla, med exempelvis trappor, bryggor eller andra anläggningar där det går att komma nära vattnet, fiska eller bada. Vattnet ska vara en del av stadsrummet, med båttrafik på älven och småbåtshamnar, promenadstråk och aktiviteter längs kajer och stränder.

2.3 Hela staden

Vi ska bygga samman staden över älven, den ska delas fysiskt och socialt. I Älvstaden ska det finnas utrymme för oss alla och för en variation i innehåll och uttryck. I Älvstaden ska det vara öppet för initiativ och idéer, det ska vara möjligt att påverka och ta plats. Segregation och geografisk splittring ska motverkas genom öppenhet, variation och delaktighet.

Vi ska skapa en stad med en stor variation av platser, bostäder och uttryck. En stad där alla får plats och kan känna tillhörighet – som är öppen, inbjudande, lever året runt och under alla tider på dygnet. Barns och ungas kreativitet ska tas tillvara när älvstaden utvecklas. Konst och kultur ska bidra till identitetsskapande, sammanhang och förändring.

3. Målbild för Frihamnsområdet

Göteborg växer. Staden ska få en tydligare stadskärna samtidigt som innerstaden ska bli dubbelt så stor. Behovet av bostäder är akut och genom att utveckla kvarter med temporära bostäder och verksamheter ska vi möta det. Kvarter där alla, oavsett socio-ekonomisk och kulturell bakgrund eller ålder, ska känna tillhörighet – mitt i stan.

3.1 Att bygga snabbt är att bygga smart

Hösten 2017 ska minst 650 nya bostäder för studenter, nyanlända och företag stå färdiga på Kvillepiren och i Lundbyhamnen. Delar av det som byggs ska bli flytande bostäder – på så sätt knyts piren ihop med fastlandet. Redan från start ska Frihamnen vara en tät blandstad med både bostäder, verksamhetslokaler, handel och kultur. Det ska finnas gemensamma ytor och offentliga rum och även om det är temporärt, knyta an till kringliggande områden och nyttja närheten till vattnet för att skapa liv. Innovativa lösningar ska prägla området. Temporära bostäder ger en möjlighet till både kvalitativa och kreativa lösningar. Något som bastun i Jubileumsparken tidigare visat genom nomineringen till Kasper Sahlinpriset.

3.2 En tät och socialt hållbar bebyggelse

Till jubileumsåret 2021 ska 1 000 bostäder, 1 000 arbetsplatser och en del av parken stå färdig. Eftersom området ligger så centralt kommer fokus ligga på bra kollektivtrafik och lågt bilinnehav. Visionen är att Frihamnsområdet präglas av en småskalig men ändå tät, innerstadskarakter med hög kvalitet och variation i de gemensamma rummen. Till år 2035 ska Göteborgs stadskärna ha byggts ihop över älven och Frihamnen ska ha växt med 9000 bostäder och 15 000 arbetsplatser. Tillsammans med service, handel, skolor, sjukhus och Jubileumsparken motsvarar projektet nästan en mindre svensk stad.



Floating houses, Carl Turner Architects.



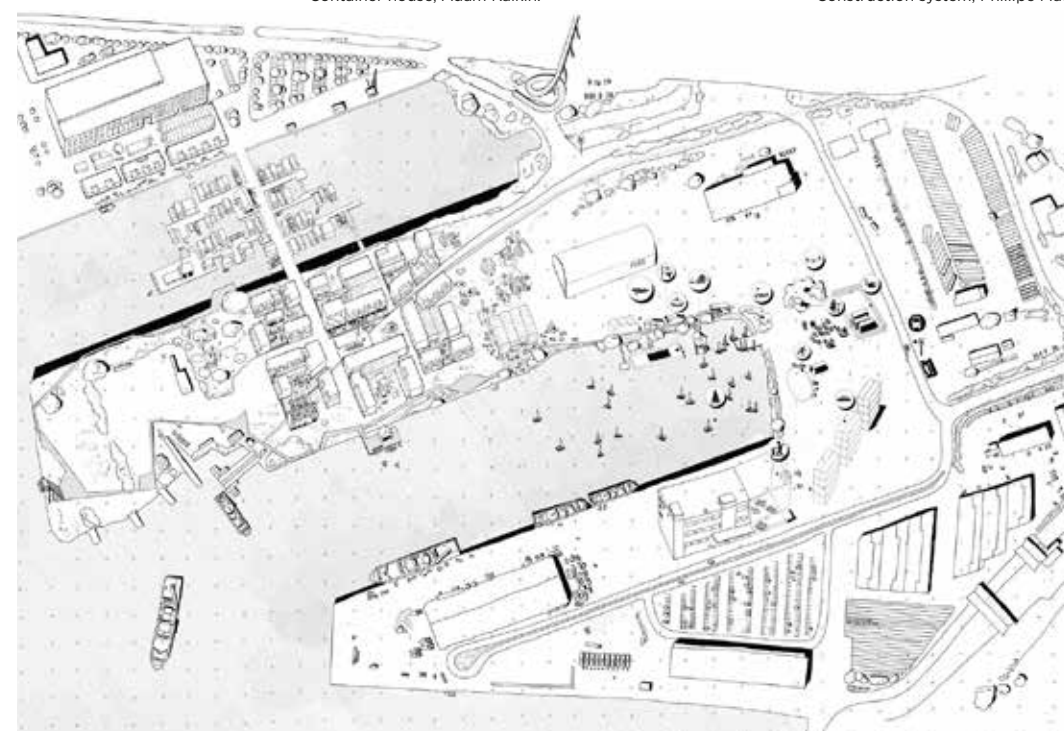
Rental units, Lacaton & Vassal.



Container house, Adam Kalkin.



Construction system, Phillipe Madec.



Visionskiss RaumlaborBerlin.

»De temporära bostäderna etableras på både mark och vatten i Frihamnen«

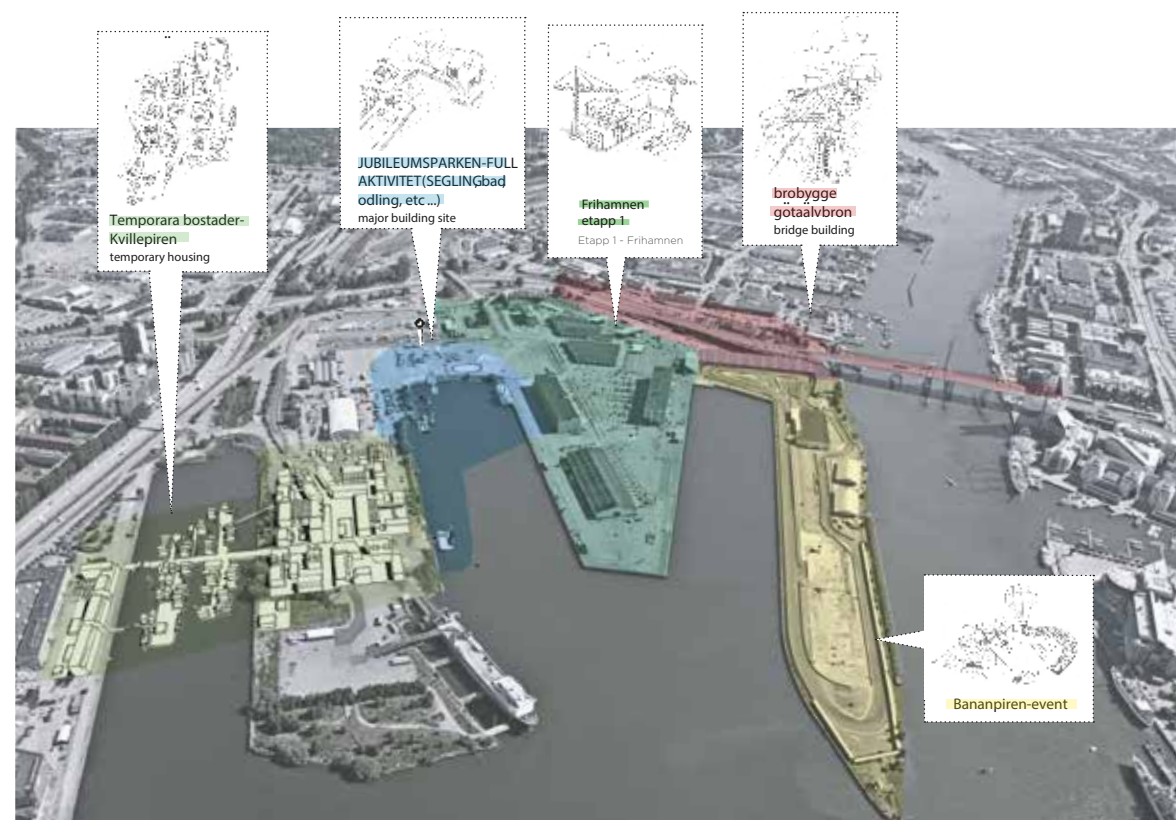


Bild över bebyggelsen, parken och kommande etapper.

4. Erbjudande

Vi söker aktörer som vill vara med och utveckla den första byggnationen av urbana kvarter bestående av temporära bostäder. Vi ser gärna att ni kan bidra med innovativa lösningar, vågar tänka nytt – och framförallt, har strategier och resurser för att bygga snabbt.

4.1 Omfattning

Nio mark- och vattenområden i Frihamnen arrenderas ut under en begränsad period om 15 år och gäller för en eller flera byggrätter per aktör.

4.2 Område

De temporära bostäderna etableras på både mark och vatten i Frihamnen: mer specifikt på Kvillepiren, vid Magasin 122 och i Lundbyhamnen, se bild 1. Bebyggelsen kopplas till såväl befintliga kvaliteter som nya temporära kvaliteter som kommer till allt eftersom. Projektet blir en del av fortsättningen av Jubileumsparken som tillkommer successivt. Stor omsorg kommer att läggas vid de offentliga ytorna för att skapa en rik genomströmning av människor i området.

4.3 Kommunikation

Till Frihamnsporten går buss 16, 45, 402 och nya elbusslinjen 55. Ett stenkast därifrån stannar spårvagn 5, 6 och 13 på hållplatsen Frihamnen.

Två byggrätter

På vattnet mellan Lundbyhamnen och Kvillepiren.

En byggrätt

Mellan kajen och Kajskjul 122.



Illustration som visar möjlig temporär bebyggelse i byggbara ytor och våningsantal, allmänna platser och gemensamhetsbyggnad.

Sex byggrätter

På Kvillepiren.

4.4 Fördelning och volym

De nio byggrätterna kommer tillsammans möjliggöra för en bruttoarea om minst 30 000 kvm BTA bestående av temporära bostäder och mindre verksamheter. Områdets bostäder och verksamheter fördelas enligt följande princip:

- 1/3 studentbostäder
- 1/3 bostäder för nyanlända
- 1/3 företagsbostäder
- ett antal mindre verksamhetslokaler i bottenvåningar.

Byggrätterna är fördelade enligt följande:

- sex byggrätter på Kvillepiren
- två byggrätter på vattnet i Lundbyhamnen mellan Kvillepiren och Kajskjul 122
- en byggrätt mellan kajen och Kajskjul 122.

Mer detaljerad information om omfattning och förutsättningar för respektive byggrätt återfinns i nästa kapitel.

5. Att bygga Frihamnen

Frihamnen är ett spännande område som utvecklas i rask takt och kommer spela en avgörande roll för att möta den akuta bostadsbristen. Ett högt tempo krävs och för att byggnationen i Frihamnen ska löpa på så bra som möjligt kommer Älvstranden att leda en samverkansgrupp för att koordinera arbetet. Naturligtvis finns det också en rad byggnadskrav att förhålla sig till. Sådana formalia finner du under avsnitten Driftskostnader och samverkan, Tekniska förutsättningar och Detaljering över byggrätter.



5.1 Driftskostnader och samverkan

5.1.1 Arrendekostnad

För de aktörer som får en arrendeanvisning kommer Älvstranden Utveckling att ta ut ett arrende för byggrätten. Arrendekostnaden fördelas enligt nedan:

- studentbostäder 150 kr/kvm, BTA och år
- bostäder för nyanlända 300 kr/kvm, BTA och år
- företagsbostäder 450 kr/kvm, BTA och år.

5.1.2 Hyresnivåer

Som aktör och hyresvärd sätter du hyresnivåer enligt följande principer:

Studentbostäder

Hyresnivån ska ligga i linje med vad en genomsnittlig studentlägenhet kostar i Göteborg.

Bostäder för nyanlända

Hyran för genomgångsbostäder, barnfamiljer och boende för ensamkommande flyktingar ska baseras på bruksvärdeshyra.

Företagsbostäder

Hyresnivån ska vara marknadsmässigt anpassad.

5.1.3 Förvaltning

Den allmänna platsmark som anläggs i området förvaltas tillsammans i en förening. En avgift för att täcka förvaltningskostnaderna kommer att tas ut. Samtliga aktörer som får arrendeanvisning ska bli medlemmar i föreningen och betala avgift.

5.1.4 Driftkostnader

Vid anslutning till ovan angivna försörjningssystem ingår anslutningsavgiften i arrendeavgiften men aktörerna bekostar den fysiska anslutningen mellan sin fastighet och försörjningssystemet. Driftskostnader för el och vvs utgår enligt fastställd kommunal taxa.

5.1.5 Samverkan för utbyggnad av området

Älvstranden Utveckling kommer under våren 2016 att anlägga infrastruktur, teknisk försörjning samt övriga anläggningar som är nödvändiga för byggnation av byggrätterna. Det här kommer färdigställas parallellt med att aktörerna påbörjar byggnation av byggrätterna.

I direkt anslutning till samtliga byggrätter kommer Älvstranden Utveckling ge tillgång till tekniska försörjningssystem i form av:

- vatten & avlopp
- fjärrvärme
- el
- omhändertagande av dagvatten.

För mer information se bilaga 1. Utbyggnad av allmän plats görs av Älvstranden Utveckling och sker i form av:

- gata
- cykel- och gångväg
- belysning
- rekreationsområde och gemensamhetsbyggnad
- pontonbrygga mellan Kvillepiren och Kajskjul 122.

Platsbyggnad Älvstaden kommer att driva ett arbete med gestaltning, projektering och byggnation av de gemensamma rummen, kajslänterna, naturlekplatsen, den flytande bron, belysning och det inre torget.

Parallellt med Älvstadens arbete förväntas du som aktör delta i en samverkansgrupp ledd av Älvstranden Utveckling. Samverkansgruppen kommer arbeta primärt med två typer av frågor:

- Koordinera både bebyggelsens gestaltning och innehåll samt gestaltning av gemensamhetsytor. En skissande redaktör, tillsatt av Stadsbyggnadskontoret och Älvstranden Utveckling som arbetar med att kontinuerligt lägga samman och utveckla bebyggelsen kopplas till gruppen om behov finns.
- Koordinering av områdets tekniska infrastruktur och bygglogistik. En konsultgrupp, tillsatt av Älvstranden Utveckling, projekterar detta parallellt och leder arbetet.

Älvstranden Utveckling och samverkansgruppen genomför avstämningar vid två till tre tillfällen under 2016. Detta för att maximera potentialen i området och de gemensamma rummen. Då projektet kommer att gå snabbare än traditionella byggprojekt krävs hög kompetens och prioritering från samtliga deltagare. Processen stöts och leds av Stadsbyggnadskontoret och Älvstranden Utveckling. Arbetet med utbyggnaden kommer att regleras i arrendesavtalet som är utgångspunkt för genomförandet.

Under utbyggnaden förväntas ni som aktör:

- utveckla idé och skisser för ert projekt inom anvisad byggrätt i enlighet med strategi och mål för Vision Älvstaden
- ansöka om tillfälligt bygglov, vilken enligt nuvarande regler medges i 10+5 år (Göteborgs Stad är förhandsinformerad om planerad byggnation)
- projektera och bebygga era respektive byggrätter
- färdigställa tomtmarken inom byggrätten
- betala arrende för marken som arrenderas
- betala avgift till föreningen för allmän plats
- demontera er byggnation och återställa marken i samband med att arrendet går ut.



Visionsskiss RaumlaborBerlin

I Frihamnen ska en ny mindre stad växa fram, mitt i Göteborg.

5.2 Tekniska förutsättningar

5.2.1 Laster

Respektive byggrätt kan bebyggas med en utbredd last enligt Bilaga 2 samt nedanstående tabell. Angivna lastförutsättningar (X kN/m²) avser utbredd last på hela byggrättens yta. Om så önskas kan last omfördelas så att delar av byggrätten belastas tyngre, dock får byggrättsytans totala lastmängd inte överstiga angivna värden fördelade på hela byggrättens yta. Finns önskemål om ytterligare högre och därmed tyngre byggnation på en byggrätt än vad tillåtna lastangivelser medger, står aktören för eventuell nödvändig lastkompensation, grundförstärkning eller andra geotekniska åtgärder.

5.2.2 Sättningar

Några större nivåanpassningar av byggrätterna ska inte vara nödvändigt då området är relativt plant. Det är upp till aktörerna att anpassa byggrätterna till intilliggande ytor samt att ta hänsyn till eventuella sättningseffekter. Aktörerna ska tillgodose tillgänglighet inom och i anslutning till byggrätten. I det fall planerad byggnad belastar byggrätten jämnt fördelad förväntas sättningar om cirka Y cm/år (se tabell). I det fall laster omfördelas över byggrätten kan sättningar bli större lokalt där laster är högre. Byggnaders entréer skall vara anpassningsbara för att uppta nivåskillnader.

5.2.3 Markmiljö

En översiktlig markmiljöundersökning är utförd och förhöjda föroreningshalter av bland annat metaller och PAH har konstaterats. Föroreningshalterna överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) och i ett flertal prover överskrider även riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM). Mark- och schaktningsarbeten i området bedöms vara anmälningspliktiga enligt 28§ förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Blivande aktörer ska utföra ytterligare undersökningar och utredningar för att bedöma om efterbehandlingsbehov av det aktuella området behövs. Utredningar och undersökningar ska utföras i god tid innan en anmälan om efterbehandling inlämnas. Kompletterande utredningar och undersökningar ska göras i samråd med miljöförvaltningen. En fördjupad markmiljöundersökning och kontrollprogram kommer att tas fram av Älvstranden utveckling.

5.2.4 Teknisk försörjning

Påkopplingsmöjlighet till tekniska försörjningssystem finns i anslutning till byggrätten, se bilaga 1.

5.2.5 Marknivå högvattennivå

De befintliga marknivåerna på bebyggelse kommer att behöva justeras några decimeter för att anpassas till högsta högvattennivå, dock inte till stadens långsiktiga krav om 2,8m. Exakt marknivå kommer att bedömas i samband med bygglovsansökan och påverkas också av gestaltning av områdets gemensamma rum. Befintliga marknivåer framgår av bilaga 3.

5.2.6 Byggnation på vatten

Med hänsyn till ansökan om vattenverksamhet får det totala fotavtrycket på bottenytan uppgå till maximalt 3 000 kvm. För att förhindra föroreningar från att lösgöras från bottensedimentet kommer en sandtäckning av bottenytan att utföras under sommaren. Med hänsyn till nämnd föroreningsproblematik äger aktörer inte lov att pålningsförankra byggnation i botten. Förankring förutsätts ske i kajkanter samt, om Länsstyrelsen så tillåter, varsamt utplacerade ”tyngder” ovan sandtäckningen på bottenytan.

5.2.7 Infrastruktur

Älvstranden Utveckling ansvarar för att infrastruktur anläggs fram till byggrättsgräns.

5.2.8 Parkering

Parkeringsyta finns på Lundbykajen och tillhandahålls genom köp av parkeringstillstånd hos P-bolaget. Aktören ansvarar för att tillhandahålla cykelparkering.

5.2.9 Byggrätter

Byggrätterna omfattas av kraven enligt följande tabell. För ytterliggare information om byggrätterna, se bilaga 2. I bilagan framgår i plan, de förutsättningar som gäller för de nio byggrätterna. Inom områden som markerats med tio respektive 20 kN/m² kan hela byggrätten belastas med angiven last. För byggrätters markyta som ligger utanför ovan angivna markeringar måste en grundförstärkande åtgärd utföras för att marken ska kunna bebyggas

Byggrätt (se bil.)	Markareans storlek, m ²	Last (X) kN/m ²	Sättning (Y) cm/år
Byggrätt 1	2 700	20 / 0 (dvs kräver grundförstärkning)	1–2
Byggrätt 2	2 255	20 / 0 (dvs kräver grundförstärkning)	1–2
Byggrätt 3	3 150	20 / 0 (dvs kräver grundförstärkning)	1–2
Byggrätt 4	2 250	20 / 10 / 0 (dvs kräver grundförstärkning)	1–2
Byggrätt 5	2 460	20 / 10 / 0 (dvs kräver grundförstärkning)	1–2
Byggrätt 6	1 740	20 / 10 / 0 (dvs kräver grundförstärkning)	
Byggrätt 7	1 200 (fotavtryck på vattenytan)	enligt aktör	
Byggrätt 8	1 300 (fotavtryck på vattenytan)	enligt aktör	
Byggrätt 9	2 980	10	1–2

Tabellen hänvisar till bilaga 2. I bilaga 2 framgår i plan, de förutsättningar som gäller för de nio byggrätterna. Inom område som markerats med 10 respektive 20 kN/m² kan hela byggrätten belastas med angiven last. Se även huvudillustration för ytterligare information.

5.3 Detaljering över byggrätter

Nio byggrätter kommer vara tillgängliga och ska fördelas över Kvillepiren, Lundbyhamnen och mellan kajen och Kajskjul 122.

Arrendeavtalet avser 15 år men bygglov kan endast sökas för maximalt tio år, därefter kan ny ansökan lämnas in om förlängning med ytterligare fem år. Olika byggnadskrav gäller för olika bygglov. Följaktligen är det bra att bygga flexibelt för att kunna ställa om bostäderna till olika typer av boende. Följande gäller för tidsbegränsade bygglov inom Göteborgs stad och utgör en vägledning vid anbudsgivningen för blivande aktörer. Slutgiltig bedömning görs av Stadsbyggnadskontoret vid bygglovsprövningen och vid det tekniska samrådet.

5.3.1 Plan- och Bygglagen

- Bärförmåga, stadga och beständighet, EKS 09.
- Säkerhet i händelse av brand, BBR kapitel 5.
- Skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö, BBR kapitel 6.
- Säkerhet vid användning, BBR kapitel 8.
- Bullerskydd, BBR kapitel 7.
- Energihushållning, kapitel 9.
- Lämplighet för avsett ändamål.
- Tillgänglighet, BBR kapitel 3.
- Varsamhet, BBR kapitel 3 med flera.



Detaljbild över området.

5.3.2 Byggnadskrav studentbostäder

- Bärförmåga, stadga och beständighet, EKS 09 – inga avsteg kan godkännas.
- Säkerhet i händelse av brand, BBR kapitel 5 – inga avsteg kan godkännas.
- Skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö, BBR kapitel 6 – inga avsteg kan godkännas, utöver att hygienutrymmen kan delas. Maximalt tre boenden per hygienrum.
- Säkerhet vid användning, BBR kapitel 8 – krav avseende barnsäkerhet behöver inte beaktas.
- Bullerskydd, BBR kapitel 7 – endast krav på inomhusmiljön behöver beaktas. Ljudklass C gäller.
- Energihushållning, kapitel 9 – inga krav på energihushållning behöver beaktas.
- Lämplighet för avsett ändamål – inga krav på förrådsutrymmen utanför bostaden behöver beaktas.
- Cykelparkering prioriteras.
- Tillgänglighet, BBR kapitel 3; – 10 % av studentbostäderna ska vara fullt tillgängliga för rörelsehindrade. Övriga bostäder ska vara besökstillgängliga innebärande att hygienutrymmet inte behöver vara tillgängligt om det finns ett tillgängligt hygienrum på våningsplanet.
- Hisskrav gäller för fler än två våningar.
- Varsamhet – berörs inte i det aktuella fallet.

5.3.3 Byggnadskrav flyktingbostäder

Verksamhetsklasser

- Permanent boende – verksamhetsklass 3A.
- Permanent boende i gemensamhetsboenden – verksamhetsklass 3B.
- För ankomstboende/asylmottagning – verksamhetsklass 4.

Byggnadskrav

- Bärförmåga, stadga och beständighet, EKS 09 – inga avsteg kan godkännas.
- Säkerhet i händelse av brand, BBR kapitel 5 – inga avsteg kan godkännas.
- Skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö, BBR kapitel 6 – inga avsteg kan godkännas utöver att gemensamma hygienrum kan anordnas.
- Säkerhet vid användning, BBR kapitel 8 – inga avsteg kan godkännas.
- Bullerskydd, BBR kapitel 7 – endast krav på inomhusmiljön behöver beaktas. Ljudklass C gäller.
- Energihushållning, kapitel 9 – inga krav på energihushållning behöver beaktas.
- Lämplighet för avsett ändamål - inga krav på förrådsutrymmen utanför bostaden behöver beaktas. Sovrum ska ha tillgång till dagsljus.
- Cykelparkering prioriteras. Avseende bilplatser tillhandahålls det av Älvstranden Utveckling.
- Tillgänglighet, BBR kapitel 3–10 % av flyktingbostäderna ska vara fullt tillgängliga för rörelsehindrade.
- Hisskrav gäller inte.
- Varsamhet – berörs inte i det aktuella fallet.

5.3.4 Byggnadskrav företagsbostäder

- Inga avsteg från gällande BBR-krav godkännas. Avseende utomhusbuller förutsätts företagsbostäder kunna uppföras utan att vidta speciella åtgärder.
- Företagsbostäder kan inte byggas vid magasin 122 (byggrätt 9).

Ansök senast den 17 mars.

goteborg.se/markanvisning

6. Ansökan

Ansökan görs via ett elektroniskt formulär på goteborg.se/markanvisning och skickas in tillsammans med en bilagsdel (se nedan). Totalt ska ansökan, inklusive bilagsdel, omfatta max tio sidor. Referensnummer för denna arrendevision är FNL1/15 och ska anges vid ansökan. Vi ser fram emot din ansökan senast 17 mars 2016. Eventuella frågor skickas via mail till Therese Thisell (e-post: therese.thisell@sweco.se), senast 3 mars 2016. Svar på inkomna frågor publiceras löpande på <http://alvstranden.com/?p=2281>. Här kommer även kompletterande information att publiceras.

Beslut om arrendevision i Älvstranden Utvecklings styrelse beräknas vara klart i april 2016.

6.1 Bilagsdel

Vi vill att ni beskriver er kompetens, er projektidé, hur projektet ska genomföras samt i vilka mått projektet är ekologiskt- och socialt hållbart enligt kapitelindelningen nedan.

6.1.1 Kompetens

Beskrivning av er och hur ni säkerställer kompetensförsörjningen till projektet. Redogör för vilka nyckelpersoner och vilken kompetens som återfinns i er verksamhet. Uppge också organisationsnummer samt dokument som styrker ekonomisk stabilitet.

6.1.2 Projektidé

- Er sociala och urbana idé.
- Skisser som illustrerar projektidén.
- Var ni är intresserade av att bygga och förvalta.
- Vilken/vilka byggrätt(er) ni önskar att bygga på. Älvstranden utveckling förbehåller sig rätten att slutgiltigt tilldela byggrätterna.
- Förslag på förvaltning, program och variation inom kvarteren och motiv för detta.
- Konstruktiva principer och system som ni avser att uppföra bostäderna med, inklusive beskrivning av grundläggning.
- Bostädernas kvaliteter i de privata och gemensamma rummen. Vår utgångspunkt är att de gemensamma rummen, direkt kopplat till bostaden, är särskilt viktiga i de temporära bostäderna.
- En inledande volymstudie.
- Uppgift om hyresnivåer för projektets olika bostadskategorier och verksamheter.

6.1.3 Genomförande

- Genomförandebeskrivning av projektet, bemanning samt planerade avstämningsmöten.
- En till tre genomförda referensprojekt (om max en sida/projekt), gynnsamt men inget krav.
- Tidsplan för uppförande av byggnation.
- Avvecklingsstrategi.

6.1.4 Hållbarhet och innovation

- Beskrivning av hur ni avser arbeta med ekologisk- och social hållbarhet inom ramen för projektet, gärna med upp till två genomförda referensprojekt (om max en sida/projekt).
- Eventuellt andra innovativa idéer som kan bidra till utvecklingen av projektet.

Ansökan checklista:

- Ska innehålla:
 - Ansökan om arrendeanvisning
 - Beskrivning av kompetens
 - Organisationsnummer
 - Dokument som styrker ekonomisk stabilitet
 - Beskrivning av projekttid
 - Genomförandeplan
 - Plan för ekologiskt- och socialt hållbart arbete
 - Referensnummer
- Skickas in senast 17 mars via goteborg.se/markanvisning
- Max 10 sidor

7. Bedömningskriterier

Utvärdering av anbuderna görs av Älvstranden Utveckling och Stadsbyggnadskontoret. Förutsatt att de krav som anges ovan accepteras kommer urvalet i denna arrendeanvisning att baseras på en bedömning av aktörens projekttid och genomförandeplan. Men också hur väl projekttiderna samverkar med varandra så att teamets totala sammansättning fungerar bra ur ett helhetsperspektiv.

Urvalet bygger på ett team om tre till nio aktörer. Ungefär en tredjedel av teamet kommer att väljas baserat på hur tidseffektivt projekttiden kan genomföras. Resterande aktörer kommer att väljas med störst vikt på teamets sammansättning och projekttid. Tillträde till respektive byggrätt bestäms i samband med utvärderingen av inkomna förslag. Det finns en stark vilja att byggnation skall bedrivas i högt tempo och att byggrätterna skall färdigställas så snabbt som möjligt.

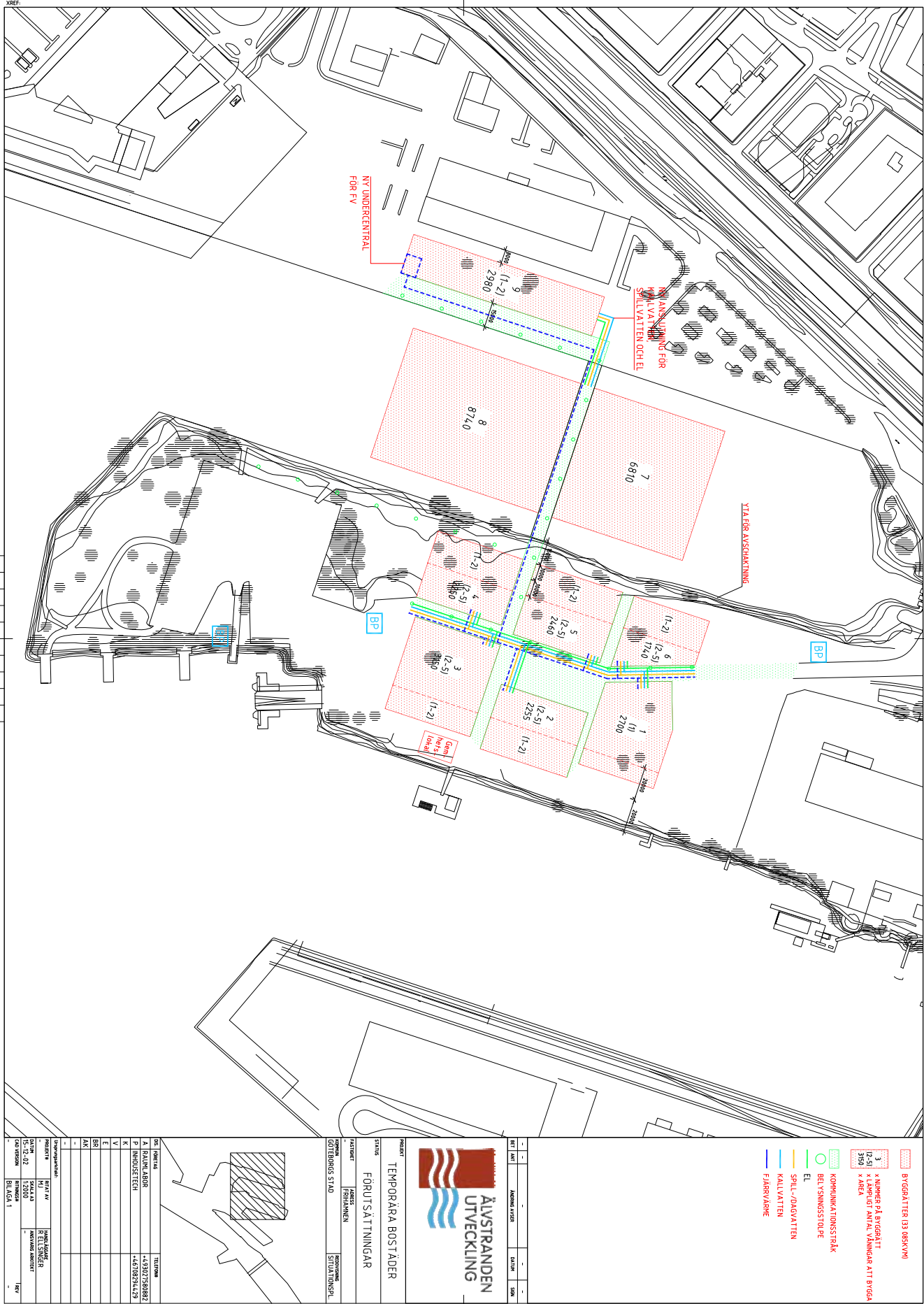
Också organisatoriska och ekonomiska förutsättningar för att genomföra projektet bedöms. Älvstranden Utveckling ska kunna begära in relevant underlag för att göra denna bedömning.

7.1 Arrendeanvisningsmetod

För den aktuella arrendeanvisningen tillämpas jämförelseförfarande. Det innebär att Älvstranden Utveckling annonserar ut den aktuella arrendeanvisningen på goteborg.se/markanvisning. De inkomna intresseanmälningarna utvärderas sedan utifrån följande urvalsmodell:

Älvstranden Utveckling kommer att föreslå arrendeanvisning till de aktörer som enligt bolagets bedömning bäst möter kraven i arrendeanvisningen utifrån en samlad bedömning. Beslut om vilka som får arrendeanvisning kommer att tas i Älvstranden Utvecklings styrelse. Beslutet om arrendeanvisning samt det bakomliggande tjänsteutlåtandet med motivering till beslutet kommer att vara offentligt. Samtliga aktörer som ansökt om arrendeanvisning kommer att få information om utfallet på ansökan i samband med att beslutet är taget. Efter det att beslutet om arrendeanvisning är taget skrivs ett arrendavtal som reglerar villkoren i arrendeanvisningen.

Bilaga 2



Bilaga 3





ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD